

ИП Струков Александр Викторович
СРОО НП «Экспертный совет», реестровый №1318
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179
Адрес регистрации: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163 А, кв. 45
Почтовый адрес: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а (3 этаж)
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 01-04-17

о результатах определения рыночной стоимости

Заказчик: Общество с ограниченной ответственность «Ресурс»

Исполнитель: ИП Струков Александр Викторович

Дата оценки: 24 апреля 2017 года

Дата составления отчета: 12 мая 2017 года

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ИП Струков Александр Викторович произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности, с целью **принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов)**.

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **24 апреля 2017 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 17 апреля 2017 года по 12 мая 2017 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, имеет документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2013 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована ООО «Центральное Страхование общество»: страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности, по состоянию на 24 апреля 2017 года составляет с учетом округления:

63 459 322 руб. 00 коп.

Шестьдесят три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч триста двадцать два рубля 00 коп*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В том числе:

Недвижимое имущество:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	63 191 525

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	83 898
2	Электрощитовая	00000002	183 898
	ИТОГО		267 797

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	15
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	15
7.2 Этапы проведения оценки	19
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	21
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	21
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	22
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	25
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	27
9. АНАЛИЗ РЫНКА	30
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	30
9.1.1 Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году	30
9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития г. Москвы в январе 2017 года.....	32
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва	33
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	41
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	43
10.2.1 Затратный подход	43
10.2.2 Сравнительный подход.....	50
10.2.3 Доходный подход	63
10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	81
10.3.1 Затратный подход	81
10.3.2 Сравнительный подход.....	90
10.3.3 Доходный подход	91
11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	97
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	100
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	101
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	103

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Ресурс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	14 586 127,00

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	113 666,97
2	Электрощитовая	000000002	250 327,49
	ИТОГО		363 994,46

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-04-17 от 17 апреля 2017 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности.

1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимого (движимого) имущества представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный			
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	не применялся	76 421 000	72 710 000	74 566 000	11 374 475	63 191 525

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Пожарная сигнализация	00000003	99 000	не применялся	не применялся	99 000	15 102	83 898
2	Электрощитовая	000000002	217 000			217 000	33 102	183 898
	ИТОГО					316 000	48 203	267 797

1.5 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности, по состоянию на 24 апреля 2017 года составляет с учетом округления:

63 459 322 руб. 00 коп.

Шестьдесят три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч триста двадцать два рубля 00 коп.*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, по состоянию на 24 апреля 2017 года составляет с учетом округления:

51 950 847 руб. 00 коп.

Пятьдесят один миллион девятьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь рублей 00 коп.*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Ресурс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	14 586 127,00

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	113 666,97
2	Электрощитовая	000000002	250 327,49
	ИТОГО		363 994,46

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ООО «Ресурс» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним	Правоподтверждающие документы
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	№77-77-05/001/2007-540 от 15.06.2007г.	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 21.04.2017г.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Правоподтверждающие документы
1	Пожарная сигнализация	00000003	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 21.04.2017г.
2	Электрощитовая	000000002	

Ограничения и обременения права.

Существующее обременение (ограничение) права – залог (ипотека). Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для

принятия управленческих решений по имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимости.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 17 апреля 2017 года по 12 мая 2017 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 24 апреля 2017 года.

Дата составления отчета – 12 мая 2017 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс»
Руководитель	Конкурсный управляющий Волчков Александр Николаевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-344/2017-103-1 от 28 марта 2017
ОГРН	1057748267246
Дата присвоения ОГРН	19.09.2005г.
ИНН/СНИЛС	7717540531 / 770901001
Местонахождение	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 22, стр. 1

Сведения об Оценщике:

Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович

Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 57 № 001381149 от «02» февраля 2016г.

ОГРНИП 316574900052461, дата присвоения 02 февраля 2016г.

ИНН 280602442179

Банковские реквизиты:

Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард»

К/с 3010181000000000201

БИК 044525201

Оценку производит:

Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович
Стаж работы в оценке	с 2013 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Местонахождение оценщика	302030, Орловская обл., г. Орел, ул. Пушкина, д.33а (3 этаж)
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, а также реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Адрес: 109028, Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318.
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис №77700 ОО-000119/14/1291, выдан ООО «Центральное Страховое общество», срок действия: с 15.07.2014г. по 14.07.2017г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Контактные телефоны	8 930-861-90-04
E-mail	a.v.strukov@yandex.ru
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк все возможные ограничения (обременения) права будут устранены, а отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
 - Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- 2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При Новоме используются при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается Новоме подходов, используемых оценщиком.

2. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

3. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

4. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки).

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда

объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая Новую методик методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием доли использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Кадастровый паспорт помещения.
- Инвентаризационные описи основных средств.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Кадастровый паспорт помещения Инвентаризационные описи основных средств
2	Количественные и качественные характеристики	Кадастровый паспорт помещения
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационные описи основных средств
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 19 апреля 2017 года.

Место осмотра: г. Москва, ул. Марксистская, д. 22, стр. 1

При осмотре присутствовал оценщик и конкурсный управляющий ООО «Ресурс». Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на восьмом этаже восьмизэтажного административно-офисного здания. Помещения в настоящее время используются в качестве административных (офисных). Здание и помещения находятся в хорошем техническом состоянии, по результатам осмотра установлено, что текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его по назначению.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Ресурс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	14 586 127,00

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	113 666,97
2	Электрощитовая	00000002	250 327,49
	ИТОГО		363 994,46

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 22, стр. 1
Округ	Центральный
Район	Таганский
Ближайшая станция метро	Марксистская (400 м) Таганская (700 м)
Ближайшая транспортная магистраль	ул. Марксистская
Транспортная доступность	Общественный транспорт, личный автотранспорт
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – здания и сооружения торгово-офисного и жилого назначения
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено

Благоустройство территории:	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Имеются (асфальт, мощение)

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:

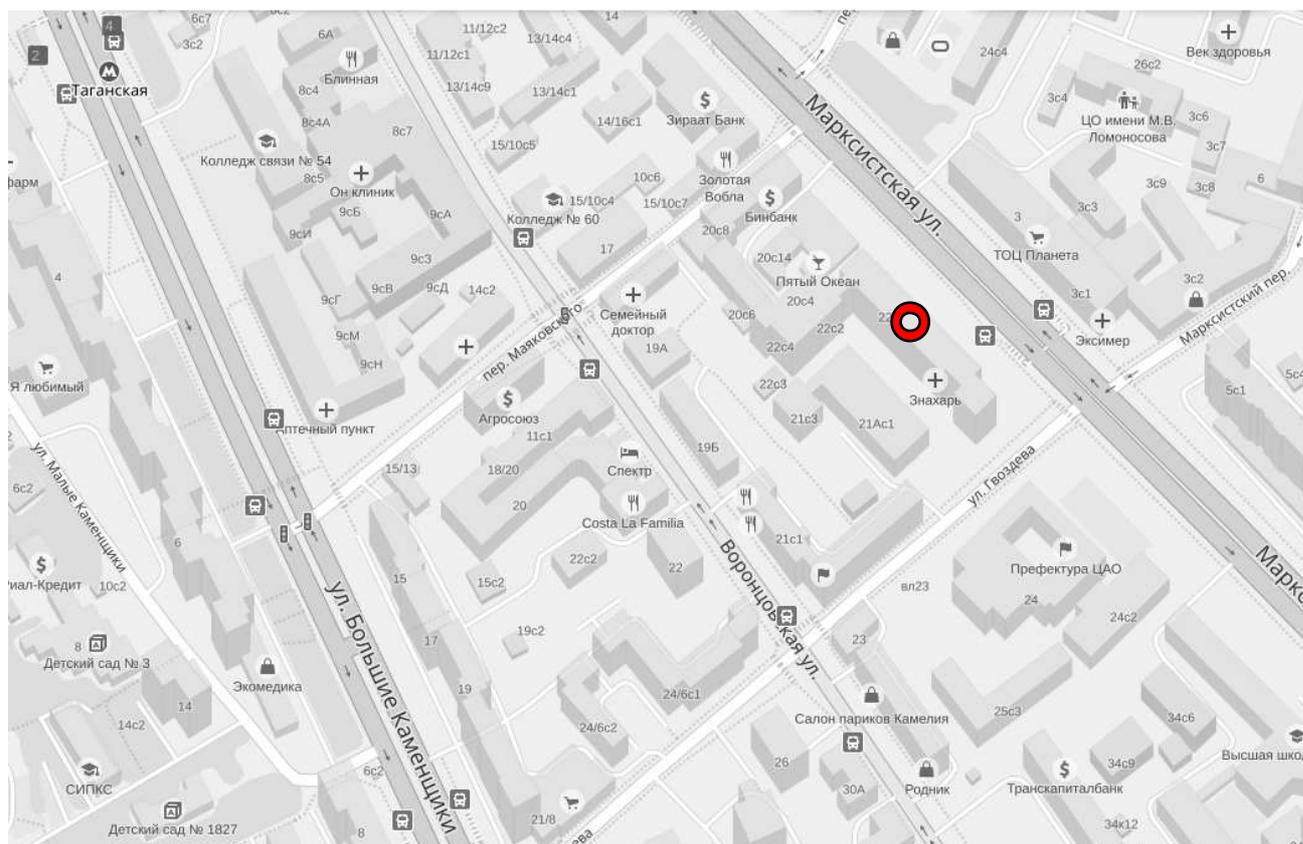
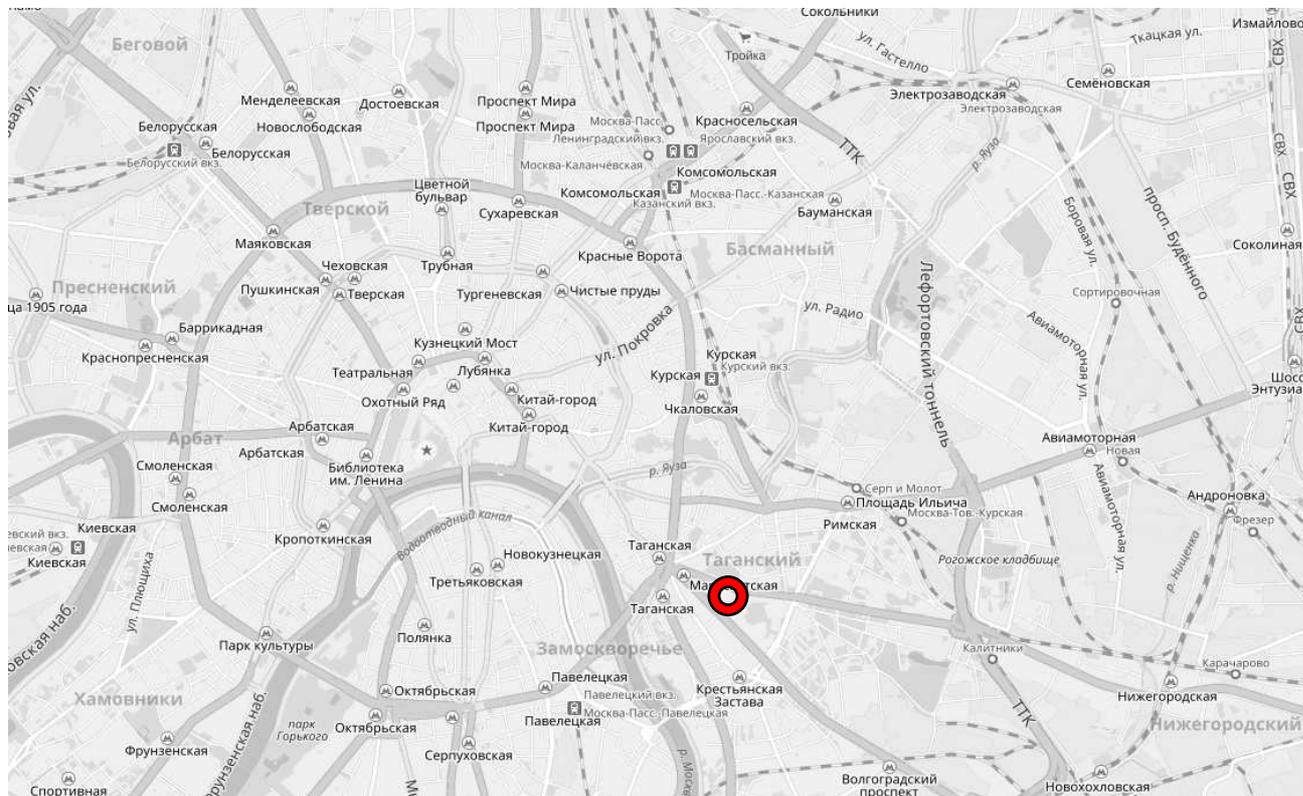


Таблица – Описание объекта оценки

Наименование		Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	
Тип строения		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Год постройки здания		Не установлен	
Этажность здания		8	
Этаж расположения		8	
Общая площадь		361,9 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		3,25 м	
Строительные конструкции помещения			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Мягкая кровля	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – ПВХ Дверные – простые	Хорошее
Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной, окрашено Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	Хорошее
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	центральная	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ООО «Ресурс» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер записи в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним	Правоподтверждающие документы
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	№77-77-05/001/2007-540 от 15.06.2007г.	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 21.04.2017г.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Правоподтверждающие документы
1	Пожарная сигнализация	00000003	Инвентаризационная опись основных средств №2 от 21.04.2017г.
2	Электрощитовая	000000002	

Ограничения и обременения права.

Существующее обременение (ограничение) права – залог (ипотека). Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое

имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность

(соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики нежилого помещения, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования нежилого помещения в качестве офисно-административного
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости административно-торгового и жилого назначения. В настоящее время нежилое помещение используется в качестве офисного, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки (нежилое встроенное помещение) обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилого помещения с офисно-административным назначением).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилого помещения офисного и административного назначения).

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на

6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики НДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

9.1.2 Основные социально-экономические показатели развития г. Москвы в январе 2017 года

Наименование	Абсолютные данные январь 2017	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь 2016 в % к январю 2015
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»		98.6 ¹⁾	88.7 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾			
добыча полезных ископаемых	327.1	42.3	...
обрабатывающие производства	385569.4	142.9	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	52443.7	94.9	...
в том числе:			
производство, передача и распределение электроэнергии	28311.3	87.5	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	22548.8	105.5	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6302.0	103.0	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾			
добыча полезных ископаемых	122788.4	189.2	...
обрабатывающие производства	274939.9	128.2	...
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	29674.7	102.2 ¹⁾	109.7 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	54.8	21.5	в 3.5 р.
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	147438.7	105.6 ⁴⁾	97.4 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾	50693.9	105.7 ¹⁾	99.4 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	349974.0	97.9 ¹⁾	89.5 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. руб.	12986.2	98.4 ¹⁾	85.9 ¹⁾
Объем платных услуг населению	116320.3	97.4 ¹⁾	94.4 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	100.8 ⁵⁾	105.9	111.3

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Январь 2017 г. к декабрю 2016 г.

Источник информации:

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/

9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва

По данным компании Knight Frank в среднем по Москве предложение офисов в пять раз превышает спрос.

Наименьший разрыв между спросом и предложением зафиксирован в бизнес-центрах в районе ТТК: объем пустующих офисов составил около 550 000 кв. м, объем сделок в 2016 г. достиг 255 000 кв. м.

Объем поглощения в границах Садового кольца составил 136,1 тыс. кв. м, вакантно – почти 500 000 кв. м. В бизнес-центрах около МКАД в прошлом году было снято/куплено всего 24 000 кв. м, свободных площадей насчитывается 440 000 кв. м.

Объем чистого поглощения площадей в 2016 г. составил 564 тыс. кв. м. Половину этого объема составили сделки по покупке офисных помещений. Среди крупнейших: приобретение «Сбербанком» бизнес-центра PresidentPlaza (110 000 кв. м), группой ВТБ башни «Евразия» (86 800 кв. м) в Москва-Сити и мэрией Москвы площадей в башне ОКО (55 100 кв. м).

Наиболее активными игроками на рынке были компании с государственным участием – на них пришлось 47% купленных или арендованных площадей.

Около 70% всех сделок прошло с офисами внутри Садового и Третьего транспортного колец. На долю бизнес-центров, расположенных за пределами ТТК и в районе МКАД, пришлось 30% всех сделок. При снижении ставок арендаторы стремились воспользоваться ситуацией и переехать в более удобное центральное расположение.

На сегодняшний день в Москве вакантно 2,7 млн кв. м офисных площадей А и В классов. В офисах класса А пустует 20,7%, в В-классе – 15,4%. По сравнению с первым кварталом прошлого года уровень вакансии сократился на 3,7 п.п в классе А и на 1,1 п.п. в классе В. По прогнозам экспертов Knight Frank, уровень вакансии в 2017 г. значительно не изменится.

В течение следующих нескольких лет девелоперы планируют ввести в эксплуатацию несколько крупных объектов площадью от 50 000 кв. м: IQ-квартал и Neopolis (2017 г.), фаза «Браво» Com City (2019-2020 гг.).

В феврале на продажу предлагался 1 371 объект общей площадью 2 122 тыс. кв. м и общей стоимостью 403 млрд. руб., что выше показателя января на 33% по количеству и на 61% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 14% и составила 189 939 руб./кв. м. Курс доллара в феврале снизился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 12%, составив 3 243 \$/кв. м.

Рост объема предложения в феврале был обусловлен увеличением рабочих дней по сравнению с январем, а рост цен в феврале с учетом их общего снижения за год по сути является лишь ценовой коррекцией в условиях некоторого повышения деловой активности.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2017 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 15%. Всего на рынке экспонировалось 233 объекта общей площадью 178 тыс. кв. м. и общей стоимостью 38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 16 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 11%, а по общей площади вырос на 55%.

Цена за месяц снизилась на 25% и составила 616 611 руб./кв. м. Снижение цены и значительный рост средней площади объектов произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н. Арбат (8 381 кв. м, 481 985 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 13%, составив 217 объектов общей площадью 167 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 186 528 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Снижение цены было связано, в том числе с выходом на рынок дешевых объектов - на Краснодарской ул. (2 889 кв.м, 69 760 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Снижение цен по торговой недвижимости свидетельствует о том, что влияние негативных тенденций в макроэкономике в целом и в потребительском секторе в частности остается существенным.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	16	6 963	11	0,71	616 611
К январю 2017	▼ -11%	▲ +16%	▲ +57%	▲ +73%	▼ -25%
К февралю 2016	▼ -64%	▼ -68%	▼ -56%	▲ +27%	▼ -27%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	217	31 160	167	0,77	186 528
К январю 2017	▼ -3%	▲ +3%	▲ +13%	▲ +17%	▼ -9%
К февралю 2016	▼ -15%	▼ -44%	▼ -21%	▼ -7%	▼ -29%

Street-retail

В феврале 2017 года экспонировалось 73 объекта общей площадью 20 тыс.кв. м и общей стоимостью 5,84 млрд. руб. По отношению к январю их количество выросло на 6%, а общая площадь снизилась на 3%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 25%, а по общей площади – снизился на 29% и составил 10 объектов общей площадью 2 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 16% и составила 887 382 руб./кв.м. Снижение цены во многом было связано с уходом с рынка дорогого объекта на Столешниковом пер. (288 кв.м, 3 717 000 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 63 объекта общей площадью 19 тыс. в. м, увеличившись по сравнению с январем на 3% по количеству и оставшись на уровне января по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 11% и составила 226 423 руб./кв.м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, остались на уровне января. На снижение цены повлиял, в частности, как уход дорогого объекта на Байкальской ул. (500 кв.м, 360 000 руб./кв.м), так и выход двух дешевых объектов на ул.6-я Радиальная (1 146 кв.м, 117 800 руб./кв.м) и на Балаклавский пр-те (1 692 кв.м, 180 000 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	10	1 653	1,86	0,19	887 382
К январю 2017	▲ +25%	▼ -40%	▼ -28.74%	▼ -42%	▼ -16%
К февралю 2016	▼ -55%	▼ -78%	▼ -71.16%	▼ -34%	▼ -23%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	63	4 191	18,51	0,29	226 423
К январю 2017	▲ +3%	▼ -11%	▲ +0.16%	▼ -3%	▼ -11%
К февралю 2016	▲ +19%	▼ -20%	▲ +41.08%	▲ +16%	▼ -43%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2017 г. вырос на 62% по количеству и на 108% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 877 объектов общей площадью 1 417 тыс. кв.м и общей стоимостью 305 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 97%, их общая площадь - на 167%. Объем предложения составил 185 объектов площадью 190 тыс. кв. м. Большой рост средней площади был обусловлен выходом в феврале ряда таких крупных объектов как на ул. Волхонка (6 364 кв.м), Б.Дмитровка (6 500 кв.м, руб./кв.м), Чистопрудный б-р (8 217 кв.м) и Арбат (10 178 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 3% и составила 434 456 руб./кв. м. Рост цены был вызван, в частности, выходом дорогого объекта на ул. Волхонка (6 364 кв.м., 579883 руб./кв.м.)

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 54% по количеству и на 101% по общей площади и составил 692 объекта общей площадью 1 227 тыс. кв. м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в феврале крупного бизнес-центра на Кировоградской ул. (43 680 кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале выросла на 9% и составила 181 746 руб./кв.м, что было обусловлено уходом с рынка ряда дешевых объектов - на ул.Свободы (18 663 кв.м, 74 280 руб./кв.м), Полимерной ул. (20 700 кв.м, 106 359 руб./кв.м), на Варшавском ш. (22 000 кв.м, 113 227 руб./кв.м) и на Сколковском ш. (24 000 кв.м, 122 917 руб./кв.м). При этом цены по старым объектам выросли на 4%.

Судя по некоторому росту цен как в центре, так и за его пределами, можно говорить о некотором оживлении рынка, однако, учитывая, что за последние 12 месяцев цены снизились на 10%, речь идет только о некоторой ценовой коррекции.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	185	82 535	190	1,03	434 456
К январю 2017	▲ +97%	▲ +174%	▲ +168%	▲ +36%	▲ +3%
К февралю 2016	▼ -33%	▼ -43%	▼ -36%	▼ -5%	▼ -10%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/ кв. м
Значение	692	222 955	1 227	1,77	181 746
К январю 2017	▲ +54%	▲ +118%	▲ +101%	▲ +30%	▲ +9%
К февралю 2016	▼ -30%	▼ -51%	▼ -45%	▼ -21%	▼ -12%

В феврале 2017 г. в аренду предлагалось 2 963 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 645 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 17%, а по общей площади - на 12%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 7% и составила 17 128 руб./кв. м/год. Курс доллара в феврале уменьшился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 9% и составила 292\$/кв.м/год. За год, с февраля 2016 года рублевые ставки снизились на 5%.

Снижение ставки в рублях в феврале свидетельствует о том, что влияние отрицательных тенденций на рынке недвижимости продолжает оставаться значительным. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%)

Торговая недвижимость

В феврале 2017 г. на рынке экспонировалось 630 объектов общей площадью 218 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь экспонируемых торговых объектов выросли на 15%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 52 объекта общей площадью 14 тыс. кв. м, что ниже показателей января на 13% по количеству и выше на 15% по общей площади, в результате чего средняя площадь экспонируемых объектов выросла на 32%. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 1% и составила 58 742 руб./кв. м/год.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в феврале 2017 г. выросло на 18%, а их общая площадь - на 15%. Объем предложения составил 578 объектов общей площадью 204 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 12% и составила 24 807 руб./кв. м/год.

Судя по тому, что ставки по объектам в центре за год выросли, а за месяц снизились, можно говорить о том, что спрос на такие объекты более высок.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	52	678	13,985	0,269	58 742
К январю 2017	▼ -13%	▼ -10%	▲ +15%	▲ +32%	▼ -1%
К февралю 2016	▼ -9%	▼ -12%	▲ +4%	▲ +13%	▲ +11%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	578	4 109	204,287	0,353	24 807
К январю 2017	▲ +18%	▲ +3%	▲ +15%	▼ -3%	▼ -12%
К февралю 2016	▼ -8%	▼ -20%	▼ -9%	▼ -2%	▼ -5%

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в феврале 2017 г. по количеству вырос на 11%, а по общей площади - на 17%. Всего экспонировалось 233 объекта площадью 60 тыс. кв. м, из них 21 объект предлагался в центре и 212 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 19%, а по общей площади вырос на 8%. Средняя ставка аренды снизилась на 22% и составила 56 582 руб./кв. м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, не изменилась. Снижение ставок было связано, в частности, с уходом с рынка таких дорогих помещений как на ул. Садово-Кудринская (165 кв.м, 90 470 руб./кв. м/год), Зубовский б-р (72 кв.м, 98 901 руб./кв. м/год), Никитский б-р (137 кв.м, 122 182 руб./кв. м/год), Б.Бронная ул. (66 кв.м, 125 561 руб./кв. м/год и 154 кв.м, 139 987 руб./кв.м/год), Тверская ул. (444 кв.м, 140 394 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 16%, а по общей площади на 17%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 23% и составила 26 201 руб./кв.м/год, ставка по объектам, которые выставляются уже давно, снизилась на 5%. Существенное снижение ставки произошло в связи с уходом с рынка ряда дорогих объектов на ул. Профсоюзная (225 кв.м, 96 000 руб./кв. м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв. м/год), Алтуфьевское ш. (66 кв.м, 108 597 руб./кв. м/год), Широкая ул. (55 кв.м, 109 100 руб./кв. м/год), Волгоградский пр-т (97 кв.м, 122 951 руб./кв. м/год), ул.Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв. м/год), ул.Усачева (53 кв.м, 135 852 руб./кв. м/год).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	21	247	4,538	0,216	56 582
К январю 2017	▼ -19%	▼ -24%	▲ +8%	▲ +34%	▼ -22%
К февралю 2016	▼ -30%	▼ -55%	▼ -40%	▼ -14%	▼ -13%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	212	1 292	55,789	0,263	26 201
К январю 2017	▲ +16%	▼ -10%	▲ +17%	▲ +1%	▼ -23%
К февралю 2016	▼ -4%	▼ -6%	▲ +5%	▲ +10%	▼ -11%

Офисная недвижимость

В феврале 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 17%, а по общей площади - на 18% и составил 1 777 объектов общей площадью 859 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а их общая площадь - на 31%. Средняя арендная ставка снизилась на 6% и составила 24 659 руб./кв.м./год. Доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м./год за месяц снизилась с 26 до 19%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 19%, а по общей площади – на 16%. Средняя ставка не изменилась и составила 15 427 руб./кв. м/год.

Судя по сопоставимому снижению ставок за год, различия в спросе на объекты в центре и за его пределами в среднесрочной перспективе продолжают оставаться не существенными.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	259	2 645	106,946	0,413	24 569
К январю 2017	▲ +8%	▲ +22%	▲ +31%	▲ +22%	▼ -6%
К февралю 2016	▼ -6%	▼ -24%	▼ -16%	▼ -11%	▼ -5%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/ кв. м/год
Значение	1 518	12 692	752,312	0,496	15 427
К январю 2017	▲ +19%	▲ +16%	▲ +16%	▼ -2%	-0%
К февралю 2016	▼ -7%	▼ -8%	▼ -6%	▲ +1%	▼ -5%

Источник информации:

<http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.logistics.ru>, <http://www.cre.ru>,
<http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.ring-road.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://uef.su>,
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Свободное, преимущественно торгово-офисное
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Умеренный
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.

Местоположение объекта	Центральный административный округ города Москва (Таганский район), выход на первую линию, значительный пешеходный и транспортный поток
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает высокой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте. В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки характеризуются средним уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 3-6 месяцев.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{3у}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_m – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k, \dots, k – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изн}$):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты

– фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \Sigma V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов

(элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей

эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

- I_{ϕ} - физический износ здания, %;
- I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;
- L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;
- n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных

фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется

разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхлучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхлучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения свободного (преимущественно торгово-офисного) назначения. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Кроме того, согласно п. 24 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.».

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

10.2.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные

условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Процесс внесения поправок.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Согласование результатов метода сопоставимых продаж.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_komfortnyy_ofis_1097265962	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_411.6_m_1166273349	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_352.8_m_1219620108	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_700.00m2_877119437
Общая площадь помещений, кв. м	361,9	553,6	418,7	411,6	352,8	700,0
Цена предложения, руб.		144 522 000	110 000 000	115 248 000	79 000 000	182 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		261 059	262 718	280 000	223 923	260 000
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		261 059	262 718	280 000	223 923	260 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		261 059	262 718	280 000	223 923	260 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		261 059	262 718	280 000	223 923	260 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		I квартал 2017	II квартал 2017	I квартал 2017	I квартал 2017	I квартал 2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		261 059	262 718	280 000	223 923	260 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		234 431	235 921	251 440	201 083	233 480

<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		234 431	235 921	251 440	201 083	233 480
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Марксистская, д. 22	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 51/А, стр. 1	г. Москва, Путейский туп., д. 6	г. Москва, ул. Космодамианская Набережная, д. 46/50, стр. 1	г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 51/А, стр. 9
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		234 431	235 921	251 440	201 083	233 480
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		234 431	235 921	251 440	201 083	233 480
<i>Площадь, кв. м</i>	361,9	553,6	418,7	411,6	352,8	700,0
Корректирующий коэффициент		1,05	1,02	1,02	1,00	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	255 386	200 464	252 882
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	255 386	200 464	252 882
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	255 386	200 464	252 882
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	255 386	200 464	252 882
<i>Этаж расположения</i>	8 этаж	2 этаж	7 этаж	цоколь	8 этаж	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,06	1,00	1,06

Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	270 958	200 464	268 301
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	270 958	200 464	268 301
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	270 958	200 464	268 301
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 804	240 119	270 958	200 464	268 301
Общая валовая корректировка (ОВК) по модулю, %		5,28%	1,78%	7,67%	0,31%	14,41%
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный ОВК / сумму показателей)		0,05	0,13	0,03	0,77	0,02
Доля объекта-аналога, руб.		11 130	32 114	8 412	155 079	4 432
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		211 166				
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		76 421 000				

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Нормя верт... Помещение... Свободного... Яндекс.Карты... Коммерчес... Офисное по... Офисное по... 99 объявлен...
Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizhnost/ofisnoe_pomeschenie_553.6_m_789055857
Сервисы: Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обор... | <https://osenshiki-n...> | Разум | Введение в множест... | Автостат - Статисти... | Другие закладки

☆ **Офисное помещение, 553.6 м²**
№ 789055857, размещено 23 марта в 13:42 | 1292 (+4)

144 522 000 ₽
Купить в кредит

8 915 214-32-91
Написать сообщение

Агентство: БазЭп
На Avito с апреля 2013 г.
Контактное лицо: БазЭп недвижимость
Адрес: Москва, м. Добрынская, ул. Большая Полянка, 51А, стр. 1

БазЭп
Компания «БазЭп недвижимость» – динамично развивающаяся и успешная компания, оказывающая полный спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.

139 объявлений агентства

Яндекс
Виртуальные прогулки по Чернобылю

Площадь: 553.6 м², Класс здания: с
Адрес: Москва, ул. Большая Полянка, 51А, стр. 1
▲ Добрынская (400 м) | м. Октябрьская (500 м) | м. Полянка (500 м)
[Посмотреть карту](#)

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! Предлагаются в продажу помещения на 5 этаже в 8-ми этажном административном здании класса «С», расположенном в центре Москвы, в районе Якиманка. 1-ая линия домов. Пешая доступность от ст. м. «Добрынская» и «Полянка» (7 минут пешком). Кабинетно-коридорная планировка помещений. Престижное расположение, развитая инфраструктура. Основные транспортные магистрали: ул. Большая Полянка, Садовое Кольцо. Рассматривается продажа этажами и небольшими блоками. В стоимость продажи вкл. НДС.

Аналог №2

Яндекс | оценка... | Электрон... | Торгово... | Торгово... | Коммер... | Продам... | Продаст... | Продам...
Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizhnost/prodaetsya_komfortnyy_ofis_1097265962
Сервисы: Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обор... | <https://osenshiki-n...> | Разум | Введение в множест... | Автостат - Статисти... | Другие закладки

☆ **Продаётся комфортный офис**
№ 1097265962, размещено 12 апреля в 10:45 | 219 (+3)

110 000 000 ₽

8 968 030-04-07
Напи... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство: частное лицо
Подтвержден | Не Avito с августа 2014
Контактное лицо: собственник
Адрес: Москва, м. Курская, Путейский туп, 6

нethouse
Конструктор сайтов
Создать сайт просто и быстро!

Площадь: 418.7 м²
Адрес: Москва, Путейский туп, 6
▲ м. Курская (300 м) | м. Чкаловская (600 м) | м. Красные ворота (1.1 км)
[Посмотреть карту](#)

Предложение от собственника! Продаётся комфортный офис площадью 418,7 м2 в историческом центре Москвы по адресу: Путейский тупик, д. 6, метро Курская, Чкаловская, 5 минут пешком. 7-й этаж современного 14-и этажного бизнес-центра. Офис полностью готов к работе. Выполнен качественный ремонт (ламинат, обои под покраску). В помещении большие панорамные окна. Офис занимает полностью этаж, с ограничением и контролем доступа (лифт оборудован системой контроля доступа), плюс пропускная система входа в здание. Наличие парковочных мест в подземном гараже. Отличное транспортное расположение, рядом Садовое кольцо, шаговая доступность

Аналог №3

Наряя верт... Помещение... Свободно... Яндекс.Карты... Коммерчес... Офисное пом... 99 объявл... Продаю оф...

Надежный https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_411.6_m_1166273349

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обо... <https://osenshiki-...> Razum Введение в множест... Автостат - Статисти... Другие закладки

Офисное помещение, 411.6 м²

№ 1166273349, размещено 27 марта в 12:31 (+3)

115 248 000 ₽ [Купить в кредит](#)

8 926 092-62-89

Написать: [Напишите, чтобы перейти в профиль.](#)

Агентство
ООО "Сити Центр"
Подтвержден
На Avito с июля 2014

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Москва, м. Павелецкая
Космодамианская набережная, 46/50 с1



Площадь: 411.6 м²

Адрес: Москва, Космодамианская набережная, 46/50 с1
 м Павелецкая (700 м) м Марксистская (900 м) м Таганская (900 м)
[Посмотреть карту](#)

Предлагается на продажу помещение в районе Замоскворечье, 7 минут от м Павелецкая, первая линия домов. Цоколь, общей площадью 411,6 кв.м. Выполнен качественный евроремонт. Мощность 25 кВт. Помещение подойдет под любой вид деятельности. Оживленный пешеходный трафик. Развитая инфраструктура. На данный момент в помещении работает действующий фитнес клуб. Возможно продажа Готового бизнеса! Все подробные условия с собственником на переговорах!

Виртуальные прогулки по Чернобылю [Попробовать](#)

Премиум-квартал Jazz

Аналог №4

Яндекс.Карты - лодор... Коммерческая недви... Продаю офисное пом... Офисное помещени...

Надежный https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_352.8_m_1219620108

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обо... <https://osenshiki-...> Razum Введение в множест... Автостат - Статисти... Другие закладки

Офисное помещение, 352.8 м²

№ 1219620108, размещено 3 апреля в 15:58 (+3)

79 000 000 ₽ [Купить в кредит](#)

8 925 732-02-12

Написать сообщение

Агентство
Собственник
Подтвержден
На Avito с апреля 2011

Контактное лицо
Владимир

Адрес
Москва, м. Павелецкая, Большой Строченовский пер, 7



Площадь: 352.8 м², Класс здания: а

Адрес: Москва, Большой Строченовский пер, 7
 м Павелецкая (400 м) м Серпуховская (400 м)
 м Добрынинская (500 м) [Посмотреть карту](#)

Продается офисное помещение в Бизнес центре на Строченовском, класса А, от Собственника. Офис с качественной отделкой в 5 минутах ходьбы от метро Павелецкая, Серпуховская и Добрынинская. Бизнес-центр с хорошо развитой инфраструктурой. На территории функционирует столовая для арендаторов, есть кафе, платежные терминалы и банкоматы. Охрана - круглосуточная, при этом по режиму работы и доступу ограниченный для нет! Система контроля доступа. Парковка: подземная, предоставляются 2 м/места включены с

Складской комплекс "Борисовка"
Новый склад класса А, в 10 км от МКАД, маленькие блоки.
Knight Frank [Подробнее](#)

Яндекс.Карты — лодри... Коммерческая недви... Продам офисное пом... Офисное помещени...

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_352,8_m_1219620108

Сервисы | Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обор... | <https://ocenshiki-ri...> | Razum | Введение в множест... | Автостат - Статисти...

☆ Офисное помещение, 352,8 м² 79 000 000 ₽ Владимир 8 925 732-62-12 | [Написать сообщение](#)

Собственник
Подтвержден
Не Avito с апреля 2017

Контактное лицо
Владимир

Адрес
Москва, м. Павелецкая, Большой Строченовский пер, 7




Площадь: 352,8 м². Класс здания: а

Адрес: Москва, Большой Строченовский пер, 7
 М Павелецкая (400 м) М Серпуховская (400 м)
 М Добрынинская (500 м) [Посмотреть карту](#)

Продается офисное помещение в Бизнес центре на Строченовском, класса А, от Собственника. Офис с качественной отделкой в 5 минутах ходьбы от метро Павелецкая, Серпуховская и Добрынинская. Бизнес-центр с хорошо развитой инфраструктурой. На территории функционирует столовая для арендаторов, есть кафе, платежные терминалы и банкоматы. Охрана - круглосуточная, при этом по режиму работы и доступу ограничений для нет! Система контроля доступа. Парковка: подземная, предоставляются 2 м/места включены с стоимостью. Оптико-волоконные телекоммуникации, выделенная линия Интернет, телефонные линии, провайдер Гарс-телеком. Система кондиционирование. Охрану - пожарная сигнализация. Офис находится на 8-м этаже (лифты). Бронированная дверь. Видео/ домофон. Установлена система контроля удаленного доступа. Планировка: кабинет руководителя со своим с/у, ресепшн, переговорная, серверная, оборудованная кухня, коридор, 6 кабинетов. Все коммуникации, 2 с/у.

Складской комплекс "Борисовка"
Новый склад класса А, в 10 км от МКАД, маленькие блоки.
Knight Frank [Подробнее](#)

Аналог №5

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_700,00m2_877119437

Сервисы | Avito - Орловская | Прайс-листы | ООО | Прайс-лист на обор... | <https://ocenshiki-ri...> | Razum | Введение в множест... | Автостат - Статисти...

☆ Торговое помещение, 700,00м2 № 877119437, размещено 13 апреля в 02:32 406 (+7) 182 000 000 ₽ [Купить в кредит](#)

8 495 008-12-69

[Написать сообщение](#)

Агентство
Агентство недвижимости Smolenska Estate

Контактное лицо
Константин

Адрес
Москва, м. Добрынинская, Полянка Б, ул. 51кА9

Агентство недвижимости Smolenska Estate
Компания Smolenska Estate предоставляет полный спектр услуг на рынке эксклюзивной городской, коммерческой и загородной недвижимости в Москве!

2426 объявлений агентства

Печи для пиццерии! [x](#)
catalog.restoran.ru




Площадь: 700 м²

Адрес: Москва, Полянка Б, ул. 51кА9
 М Добрынинская (49,9+ км) М Зябликово (49,9+ км)
 М Красногвардейская (49,9+ км) [Посмотреть карту](#)

Продажа торгового помещения. Общая площадь - 700 м². Шесть мин. пешком от м. Добрынинская. В данное время помещение занимает ресторан, договор аренды действует до января 2017 г. Три отдельных входа, имеется зона погрузки-разгрузки, а также благоустроенная летняя веранда площадью 60 м². Высота потолков 3,2-3,5м. Ресторан делится на несколько зон: бар 53м², зал для банкетов 100 м², зал караоке и танцпол 50м², VIP-комнаты, зоны кухни и персонала. Высококачественная отделка всех помещений.

Обоснование корректирующих коэффициентов.

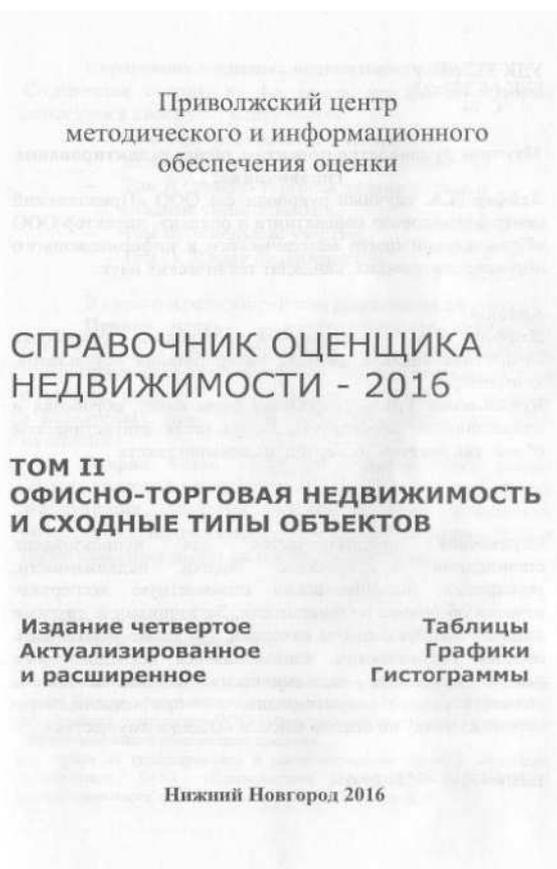
Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 10,2%.



9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

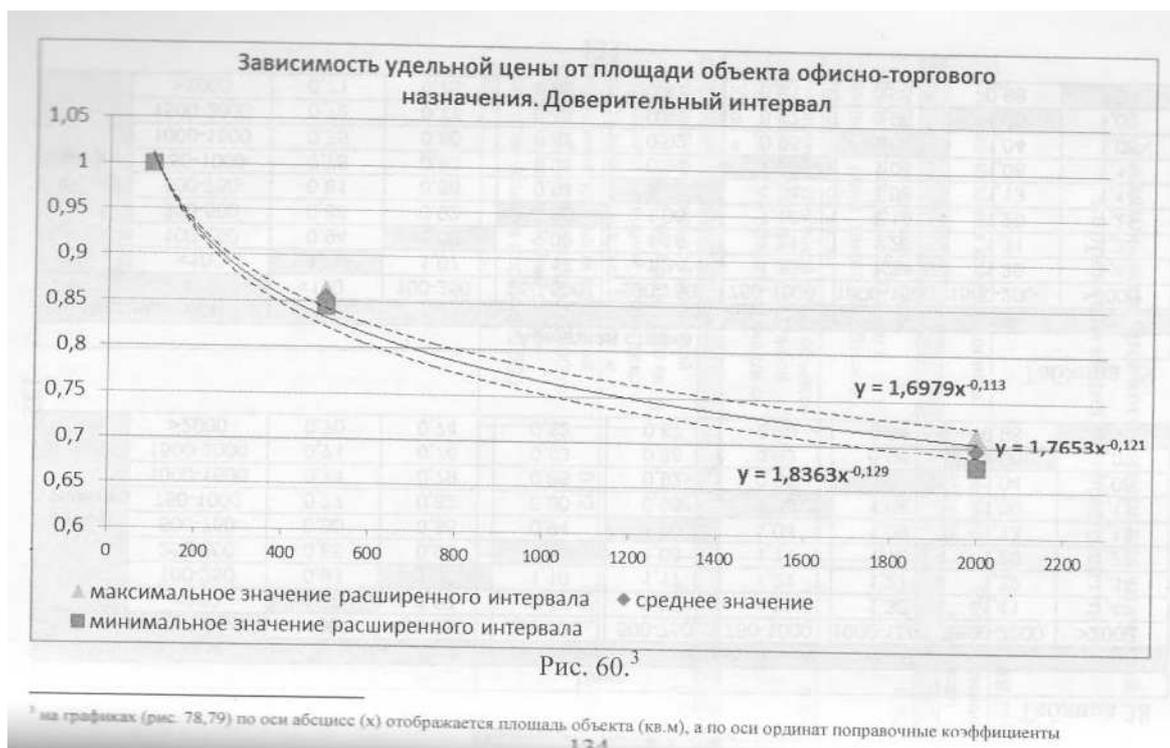
Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района

местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. В случае данной оценки корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	361,90	553,60	418,70	411,60	352,80	700,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,87	0,82	0,85	0,85	0,87	0,80
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,05	1,02	1,02	1,00	1,08

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.:

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

162

Таблица – Расчет корректировки на этажность

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв. м	361,9	553,6	418,7	411,6	352,8	700,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв. м	361,9	553,60	418,70	0,00	352,8	0,00
Площадь подвала, кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	411,6	0,0	700,0
Доля 1-го этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2-го этажа в общей площади, ед.	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Доля подвала в общей площади, ед.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цокольного этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
Корректирующий коэффициент для 2-го этажа и выше	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент для подвала	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Корректирующий коэффициент для цокольного этажа	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Удельная стоимость 1 кв. м здания, ед.	0,87	0,87	0,87	0,82	0,87	0,82

Корректирующий коэффициент на этажность (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,00	1,00	1,06	1,00	1,06
---	--	------	------	------	------	------

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Корректировка на использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В данном расчете корректировка не применялась.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;
 C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_{с}) / H_{а},$$

где:

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$ – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$H_{а}$ – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_{п} \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} P_{а} \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{ндп} = \frac{P_{а} + P_{нд}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{ндп}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$P_{а}$ – потери при сборе арендной платы;

$P_{нд}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных

средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возв}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}},$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}$$

где R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

Расчет премий за риски:

- **надбавка за низкую ликвидность.** При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектам на рынке;

- **надбавка за риск вложения в недвижимость.** В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- **надбавка за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала.

(R норм возвр):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала *с учетом доли изнашиваемой части активов*. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$,

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{кап}} = \sum_n \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}$$

где ЧОД i – чистый операционный доход i го объекта аналога;

C_i – цена продажи i -го объекта аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается

$$R_m = \text{ДО} / K$$

где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$$

где M – коэффициент ипотечной задолженности

Определение ставки дисконтирования.

Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)

2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)

3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.

4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,3% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

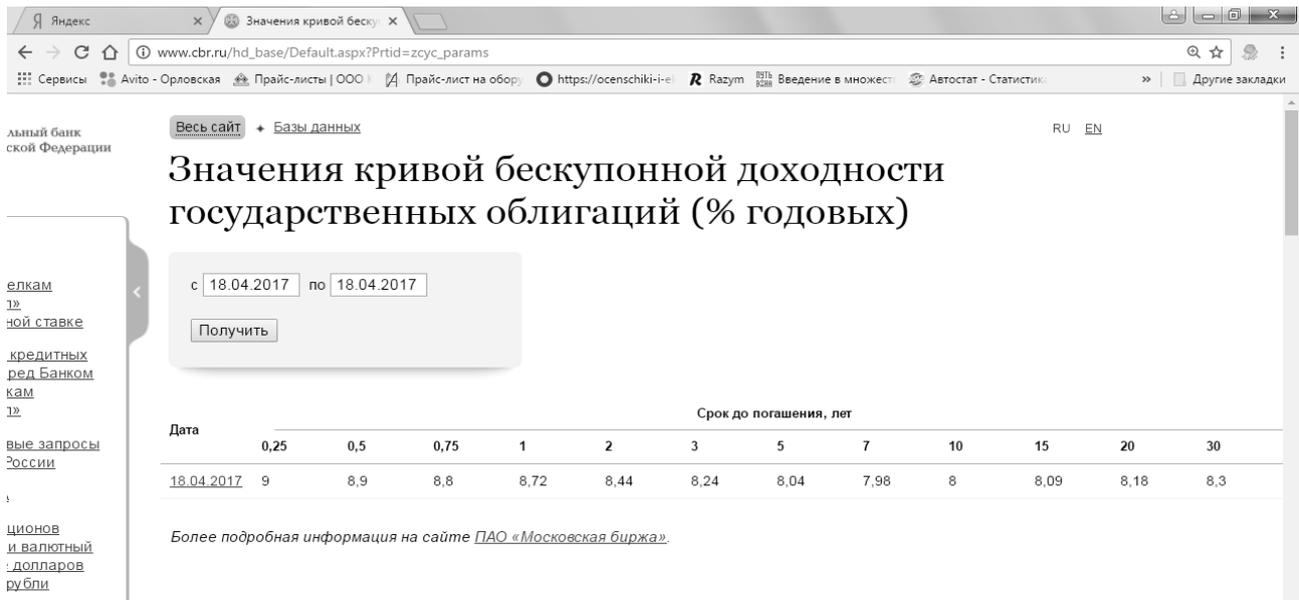


Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		5	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		17									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		1,7									

Таким образом, поправка на риск вложения в объект недвижимости составит 1,7%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$l = \frac{R_b \cdot L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$П = 8,3 \cdot 3 / 12 = 2,075\%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 0,5%. Значение данного показателя получено из книги АН Бекар «Эксплуатация недвижимости».

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда:

$$H_b = 0,083 / ((1+0,083)^{40}-1) \approx 0,357\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,300
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,700
Премия за низкую ликвидность	2,075
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,500
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,357
Ставка дисконтирования	12,932

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

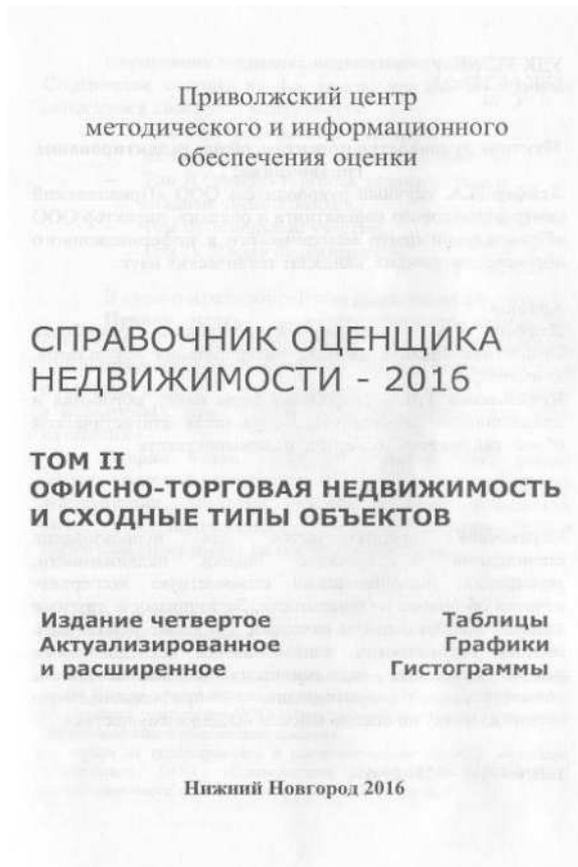
где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 4,0% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.).



Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 88

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

283

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	12,932
Ожидаемый среднегодовой рост цен	4,000
Ставка капитализации	8,588

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_605.00m2_877117234	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1604_m_924659889	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_152_m_404651988	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_218_m_s_mebeleyu_10_metrov_ot_metro_380472281	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_352.8_m_998774002
Общая площадь помещений, кв. м	1 393,2	605	1 604,0	152,0	218,0	352,8
Арендная плата, руб.		1 512 500	3 834 597	312 804,0	454 000	790 000
Арендная ставка, руб./кв. м		2 500	2 391	2 058	2 083	2 239
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 500	2 391	2 058	2 083	2 239
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 500	2 391	2 058	2 083	2 239
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 500	2 391	2 058	2 083	2 239
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		II квартал 2017	II квартал 2017	II квартал 2017	II квартал 2017	II квартал 2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 500	2 391	2 058	2 083	2 239
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Марксистская, д. 22	г. Москва, ул. Воронцовская, д. 11, с. 1	г. Москва, ул. Космодамианская Набережная, д. 52/5	г. Москва, ул. Таганская, д. 17	г. Москва, ул. Большие Каменщики, д. 2	г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051

<i>Площадь, кв. м</i>	1 393,2	605,0	1 604,0	152,0	218,0	352,8
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Этаж расположения</i>	8 этаж	8 этаж	5 этаж	2 этаж	3 этаж	8 этаж
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее	с отделкой, состояние хорошее	с отделкой, состояние хорошее	с отделкой, состояние хорошее	с отделкой, состояние хорошее	с отделкой, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м		2 290	2 190	1 885	1 908	2 051
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		458	438	377	382	410
Стоимость аренды объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м в месяц				2 060		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог №1

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_605.00m2_877117234

☆Офис, 605.00м2
№ 877117234, размещено 17 апреля в 18:35 ● 233 (+3)

1 512 500 ₽/мес.
Без залога, без комиссии
[Купить в кредит](#)

8 495 008-12-49
[Написать сообщение](#)

Агентство
Агентство недвижимости Smolenka Estate
Контактное лицо
Елена
Адрес
Москва, м. Таганская, Воронцовская ул. 11с1

Агентство недвижимости Smolenka Estate
Компания Smolenka Estate предоставляет полный спектр услуг на рынке элитной городской, коммерческой и загородной недвижимости в Москве!

2400 объявлений агентства

Площадь: 605 м², Класс здания: а

Адрес: Москва, Воронцовская ул. 11с1
 ● М Таганская (400 м) ● Маркистская (200 м)
 ● Крестьянская застава (900 м) [Посмотреть карту](#)

Аренда офисного помещения площадью 605 кв. м. в ультрасовременном новом БЦ "Маяковский" в пер. Маяковского 11/13/16с7 в 5 мин пешком от м Таганская и Маркистская. Офис со стандартной офисной отделкой предлагается к аренде с 1 июля и готов к въезду. Помещение расположено на первом этаже и выходит на улицу.

КОТТЕДЖИ В 2 КМ ОТ МКАД
5 минут

Аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1604_m_924659889

☆Сдам офисное помещение, 1604 м²
№ 924659889, размещено 14 апреля в 10:09 ● 137 (+3)

3 834 597 ₽/мес.
Залог не указан
[Купить в кредит](#)

8 495 637-80-29
[Написать сообщение](#)

Агентство
ILM
Адрес
Москва, м. Павелецкая, Космодамианская наб. 52/5

ILM
Компания ILM оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости.

4496 объявлений агентства

Площадь: 1604 м², Класс здания: а

Адрес: Москва, Космодамианская наб. 52/5
 ● М Павелецкая (500 м) ● Маркистская (1,2 км)
 ● М Таганская (1,2 км) [Посмотреть карту](#)

Офис в аренду 1604 метров. Высококлассный офисный комплекс общей площадью 73 000 кв. м. Площадь офисных помещений 13 900 кв. м. Площадь этажа 1 700 кв. м. Высота потолков - 2,7 м. При внутренней планировке офиса учитываются все пожелания клиента. Вот почему офисы не похожи один на другой. Все помещения светлые и просторные, в каждом из них предусмотрено наличие кухни и полностью оборудованных сантехнических комнат. Из окон открывается прекрасный вид на городские кварталы и

ЖК РЯДОМ С НЕСКУЧНЫМ САДОМ - АПАРТ-КОМПЛЕКС ЛЕНИНСКИЙ ЗВ.
Выгодные условия на старте продаж! Своей овер.

Аналог №3

Яндекс x Ретроспектива - фото x Аренда коммерческ... x Сдам офисное помещ... x Офисное помещени... x Сдам офисное помещ... x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/ofisnoe_pomeschenie_152_m_404651988

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО Прайс-лист на оборот <https://osenshiki.ru/> Razum Введение в множес... Автостат - Статисти... Другие закладки

☆ Офисное помещение, 152 м²

№ 404651988, размещено 14 апреля в 10:14 • 451 (+4)

312 804 ₽/мес.
Залог 312 804 ₽
Купить в кредит

8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство
OFFICES WORLD
На Avito с сентября 2013

Компьютерное лицо
Управляющая компания OFFICES WORLD

Адрес
Москва, м. Таганская, ул. Таганская, 17

OFFICES WORLD
Только с собственными - комиссия нет!

845 объявлений агентства

Тех-хаб Ключ
Рабочее место для умных проектов



Площадь: 152 м²

Адрес: Москва, ул. Таганская, 17
 М Таганская (700 м) Марксистская (400 м)
 М Крестьянская застава (900 м) [Посмотреть карту](#)

Округ Москвы: ЦАО Центральный
 Тип помещения: Офисы
 Категория:
 • Бизнес-центры
 Метро: Таганская
 Тип парковки: Подземная Стоимость места: 465 \$ Налоговая: 09
 Состояние объекта: С отделкой
 До метро: 5 Способ как добраться: Пешком
 Телефония: Билайн

Аналог №4

Яндекс x Сдам офис... x Аренда ком... x Сдам офис... x Сдам торгов... x Аренда оф... x Офис 218 м² x Офисное по... x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/ofis_218_m_s_mebelju_10_metrov_ot_metro_380472281

Сервисы Avito - Орловская Прайс-листы | ООО Прайс-лист на оборот <https://osenshiki.ru/> Razum Введение в множес... Автостат - Статисти... Другие закладки

☆ Офис 218 м², с мебелью, 10 метров от метро

№ 380472281, размещено 5 апреля в 11:35 • 2169 (+2)

454 000 ₽/мес.
Залог 454 000 ₽
Купить в кредит

8 916 695-71-41

Написать сообщение

Арендодатель
Александр
Подтвержден
На Avito с августа 2014

Адрес
Москва, м. Таганская, Большая Каменщики 2

Тех-хаб Ключ
Рабочее место для умных проектов
КЛЮСН  Подтверждено

Аренда офисов недорого
ш. пла.ш.



Площадь: 218 м², Класс здания: а

Адрес: Москва, Большие Каменщики 2
 М Таганская (400 м) Марксистская (400 м)
 М Крестьянская застава (1 км) [Посмотреть карту](#)

Офисное помещение на 3-м этаже 17-ти этажного офисно-жилого здания. 10 метров от метро.
 Презентабельный подъезд.
 лифт
 ресепшн.
 В рабочих кабинетах: люминесцентные лампы

Аналог №5



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Скидка на торг определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 8,4%.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от станции метро и т.д. В случае данной оценки корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка не учитывалась в связи с возможностью сдачи в аренду площадей объекта оценки и аналогов частями.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его арендная ставка по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка не применялась, так как рассматриваемые объекты расположены выше первого этажа

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась, так как у всех рассматриваемых объектов коммуникации присутствуют

Корректировка на использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на состояние отделки. Величина поправки определяется исходя из качества отделки помещения и необходимости проведения ремонта. Корректировка не вносилась, так как состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов идентичное.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 12,3%. Операционные доходы составляют 17,9% от потенциального валового дохода. Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду
Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

215

7.3.1. Активный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода
Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

229

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	361,9
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	2 060
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	24 720
Потенциальный валовый доход, руб.	8 946 168
Потери от недозагрузки, руб.	1 100 379

Эффективный доход, руб.	7 845 789
Операционные расходы, руб.	1 601 364
Чистый операционный доход, руб.	6 244 425
Коэффициент капитализации, ед.	0,0859
Стоимость объекта по доходному подходу (с НДС), руб.	72 710 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.3.1 Затратный подход

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества использовались справочные данные периодической литературы, данные Заказчика, данные прайс-листов производителей аналогичного оборудования, информация, полученная из источников компьютерной сети Интернет. А также использовался метод индексации затрат с учетом затрат на модернизацию.

Анализ износа

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический I_{ϕ} , моральный I_m и внешний $I_{ен}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_m)(1 - I_{ен})$$

Как указывалось выше, расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{ан}$, коэффициенты износа аналога $I_{ан}$ и объекта оценки $I_{об}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{об} = C_{ан}(1 - I_{об}) / (1 - I_{ан})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с

проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 — срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

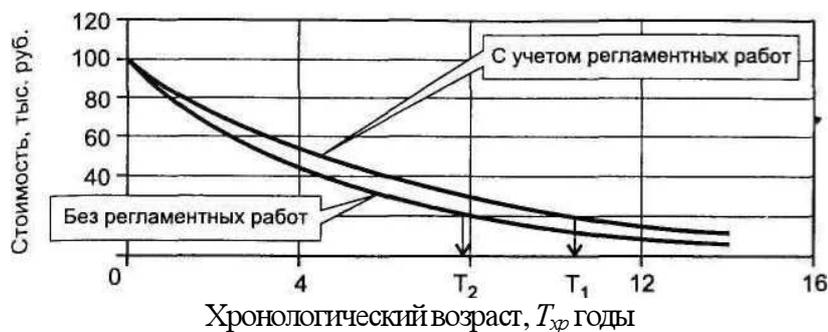


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

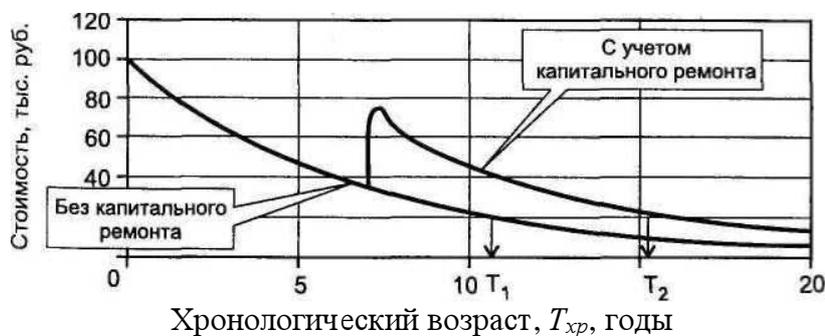


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустранимый. Устранимый износ — это та часть физического или функционального (морального) износа, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустранимый износ — часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 2 неустранимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустранимым является внешний или экономический износ. Повлиять на факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа¹

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа²

Характеристика технического состояния оборудования	Износ, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	до 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5—20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капремонта, в хорошем состоянии	20—35
Оборудование в удовлетворительном состоянии, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	35—50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты, есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	50—75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	75—90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 90

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна

¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

² А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклам", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст T_{ϕ} - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта — $T_{ост}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{\phi} = T_{cc} - T_{ост}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{эф} = T_{xp} K_{см} K_{хп} K_{ур}$$

где $K_{см}$ — коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

$K_{хп}$ — коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

$K_{ур}$ - коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов $K_{см}$, $K_{хп}$, $K_{ур}$ нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_o) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$И_{ф} = 1 - (X_{xp} / X_o)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg\left(\frac{Ц_{ан1}}{Ц_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)}$$

$Ц_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных,

конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых, совершенных образцов техники и обесценивает устаревшие модели. Причем эта тенденция характерна как для первичного рынка оборудования, т. е. рынка нового, не бывшего в эксплуатации оборудования, так и для вторичного рынка - рынка оборудования, бывшего в употреблении. Поэтому если имеется возможность оценить стоимость воспроизводства объекта и использовать рыночные цены на идентичные объекты, то необходимость в определении указанных видов износа отпадает. Эти виды износа уже «учтены» рынком в рыночных ценах.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗ_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где $ПЗ_{об}$ - искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ - стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ - ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ - ценообразующий параметр объекта оценки;

b - коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

Методы оценки общего (совокупного) износа³

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический $I_{ф}$, функциональный (моральный) $I_{м}$ и внешний $I_{е}$, то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{ф})(1 - I_{м})(1 - I_{е})$$

³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.: Финансы и статистика, 2008-384с.

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах. Расчет восстановительной стоимости производился методом индексации балансовой стоимости.

Индекс изменения стоимости имущества определен по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/43561>).

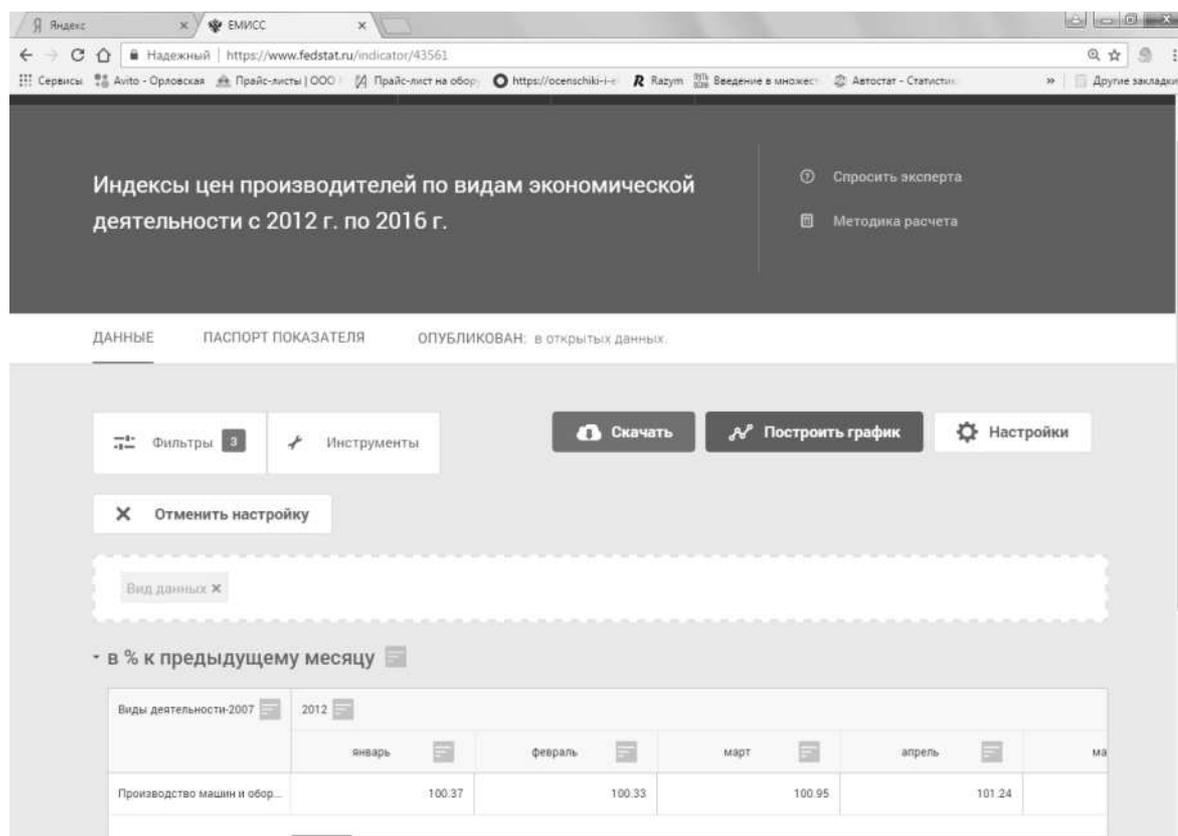


Таблица – Определение восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Корректировка балансовой стоимости на НДС, ед.	Индекс изменения стоимости, ед.	Восстановительная стоимость (с НДС), руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	113 666,97	1,18	1,3446	180 342
2	Электрощитовая	000000002	250 327,49	1,18	1,3446	397 165
	ИТОГО		363 994,46			577 507

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Физический износ (метод экспертизы физического состояния объекта) ⁴	Физический износ (метод экспертизы физического состояния объекта) ⁵	Физический износ (среднее значение), %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Стоимость по затратному подходу, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	48,00%	42,50%	45,25%	0,00%	0,00%	45,25%	99 000	15 102	83 898
2	Электрощитовая	000000002	48,00%	42,50%	45,25%	0,00%	0,00%	45,25%	217 000	33 102	183 898
	ИТОГО								316 000	48 203	267 797

⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

⁵ А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклама", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

Физический износ объектов определялся методом наблюдения (экспертной оценки) путем идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. Физический износ определялся по данным экспертных шкал определения износа (описаны выше). Среднее значение износа составляет 26,5% :

Описание состояния	Физический износ, % (источник информации)		
	Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6	А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклама", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1	Среднее значение
«Удовлетворительное»	$(36 + 60) / 2 = 48,0$	$(35 + 50) / 2 = 42,50$	45,25

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.3.2 Сравнительный подход

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемым принципом – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения достоверных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

Для объектов оценки (оборудование, являющееся неотделимым улучшением объектов недвижимости) Оценщику не удалось найти достаточного количества предложений о продаже подобного рода объектов на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества. Применение в качестве объектов-аналогов оборудования других производителей с высокой долей вероятности может привести к существенному искажению информации вследствие несоответствия технологических и производственных характеристик оборудования, изготовленного под разными брендами и в разных странах.

В связи с отсутствием рыночной информации о предложениях к продаже подобного оборудования Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости отдельных объектов оценки.

10.3.3 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая станки и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая оборудование и их комплектующие, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся.

11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_C – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_D – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_C – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_D – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})^{1/n})^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	4,00	2,00	1,81	0,42
Б	0,75	1,00	3,00	0,75	1,14	0,26
В	0,25	0,33	1,00	0,50	0,45	0,11
Г	0,50	0,67	2,00	1,00	0,90	0,21
С учетом округления					4,30	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,42	0,26	0,11	0,21	
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сумма					1,00

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5 ед., сравнительным – 0,5 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Согласование результатов расчетов (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный			
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	не применялся	76 421 000	72 710 000	–	0,5	0,5	74 566 000	11 374 475	63 191 525

Таблица – Согласование результатов расчетов (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Удельный вес подхода, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Пожарная сигнализация	00000016	99 000	не применялся	не применялся	1,0	–	–	99 000	15 102	83 898
4	Электрощитовая	00000010	217 000			1,0	–	–	217 000	33 102	183 898
ИТОГО								316 000	48 203	267 797	

Сведем результаты расчетов рыночной стоимости в нижеследующую таблицу.

Таблица – Итог определения рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	63 191 525

Таблица – Итог определения рыночной стоимости объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	83 898
2	Электрощитовая	000000002	183 898
	ИТОГО		267 797

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности, по состоянию на 24 апреля 2017 года составляет с учетом округления:

63 459 322 руб. 00 коп.

Шестьдесят три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч триста двадцать два рубля 00 коп.*

* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{эксп} = \frac{I}{\left[1 + \left(\frac{i}{m}\right)\right]^{n \times m}}$$

где:

n – разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 9,75%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{рын}$) и ликвидационной стоимости ($t_{ликв}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	6	9	1,02	0,92	0,94
- специального назначения	12	9	0,98	0,75	0,73
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	0,68
- торгово-административного	6	9	1,02	0,80	0,82
- земельные участки	6	9	1,02	0,90	0,92
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,70	0,68
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	0,78
Автотранспорт:					
- с/х техника	6	9	1,02	0,70	0,72
- грузовой, автобусы	6	9	1,02	0,70	0,72
- легковой	5	9	1,03	0,90	0,93

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки (недвижимое имущество)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	305 868 000	0,82	61 119 000	9 323 237	51 795 763

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	99 000	0,68	57 000	8 695	48 305
2	Электрощитовая	000000002	217 000	0,68	126 000	19 220	106 780
	ИТОГО		316 000		183 000	27 915	155 085

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

51 950 847 руб. 00 коп.

Пятьдесят один миллион девятьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь рублей 00 коп.*

* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Ресурс» на праве собственности, по состоянию на 24 апреля 2017 года составляет с учетом округления:

63 459 322 руб. 00 коп.

Шестьдесят три миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч триста двадцать два рубля 00 коп*

В том числе:

Недвижимое имущество:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, площадью 361,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006023:5660, расположенное по адресу: г. Москва, Таганский р-н, ул. Марксистская, д. 22, строение 1, этаж: 8	77:01:0006023:5660	00000001	63 191 525

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Пожарная сигнализация	00000003	83 898
2	Электрощитовая	00000002	183 898
	ИТОГО		267 797

* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист – оценщик



Струков А.В.

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
7. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
8. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
9. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
10. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
11. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
13. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
14. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
16. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
17. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
18. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
19. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 254 с.
20. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 223 с.
21. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 362 с.

22. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, под ред. Л.А. Лейфера. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 352 с.

23. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

1. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Фотографии объекта оценки.**
- 2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.**
- 3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.**